



## Bebauungsplan Nr. 41 Wiedenest-Mitte

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

### Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 41 Wiedenest – Mitte wurde durch Ratsbeschluss vom 06.06.1990, unter gleichzeitigem Aufhebungsbeschluss für die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne Nr. 17 Wiedenest-Ortskern und Nr. 17 A Wiedenest, aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).

Wesentlich für das neuabgegrenzte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 ist in verkehrlicher und städtebaulicher Sicht die Bundesstraße B 55 (Olper Straße) und die Bahntrasse der DB AG. Beide Trassen fallen originär nicht unter die Planungshoheit der Stadt Bergneustadt. Sie sind planfestgesetzt und werden daher als Flächen für den überörtlichen Verkehr entsprechend des § 5 Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, landschaftspflegerische Aspekte

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Kernbereiches von Wiedenest ist das Planungsziel. Art und Maß der baulichen Nutzung sind nur selten gut aufeinander abgestimmt.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist die angestrebte Innenverdichtung, in der Nähe vorhandener Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, ebenfalls ein weiteres Ziel der Planung.

Dies steht auch in Einklang mit den ökologischen und landschaftspflegerischen Aspekten, da der Flächenverbrauch in der freien Landschaft verringert wird.

Die Ortslage Wiedenest stellt den 2. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes von Bergneustadt dar. Gerade in den letzten 10 Jahren ist die Ortslage Wiedenest sowohl von seiner Wohnbau-, als auch von seiner gewerblichen Entwicklung stark expandiert und wird auch in Zukunft diesen Entwicklungsdruck verspüren.

Durch die neu errichteten Ladenlokale an der B 55 ist eine spürbare Behebung der bisher zu verzeichnenden Lücke im Nahversorgungsbereich erkennbar.

So soll der Bebauungsplan diese Entwicklung festschreiben und sichern, aber auch weitere Flächen planerisch festsetzen, um diese Nahversorgung abzurunden.

Diese Maßnahme dient letztlich auch dazu, unnötigen Verkehr zu anderen Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet, oder auch zu anderen Nachbargemeinden, einzuschränken.

Da sich die Planung im Kernbereich der Ortslage Wiedenest und somit im klassischen bisher unbeplanten Innenbereich abspielt, wird von einer Bewertung und Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft abgesehen.

### Abwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ortslage Wiedenest wird überwiegend im Mischwassersystem entwässert.

In kleineren Teilbereichen, z.B. nördlich des Holzweges, in Bereichen der Bahnhofstraße, wird auch im Trennsystem entwässert, wobei das anfallende Niederschlagswasser in den Vorfluter geleitet wird.

Soweit im Einzelfall vom Bauherrn nachgewiesen werden kann, dass anfallendes Niederschlagswasser

auf dem eigenen Baugrundstück versickert oder verrieselt werden kann, ist dies zulässig.  
Das Schmutzwasser wird über das Kanalnetz der Kläranlage Schöenthal des Aggerverbandes zugeführt.  
Eine Erweiterung des Kanalnetzes ist nicht erforderlich, da der gesamte Planbereich angeschlossen ist.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durchzogen von der Bundesstraße B 55 – Olper Straße.  
Angebunden an diese klassifizierte Straße sind die Gemeindestraßen, die der Erschließung der angrenzenden Gebiete dienen.  
Neue Straßen sind nicht geplant, die vorhandenen Straßen werden im Bestand dargestellt, bzw. festgesetzt.

#### Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 41 –Wiedenest-Mitte soll die städtebauliche Ordnung innerhalb des Geltungsgebietes verstärken, da dieser Bereich bislang aufgrund des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bebaut wurde.

Da sich naturgemäß hier nicht mehr allzu viele freie Baugrundstücke befinden, hat der Bebauungsplan eher überwiegend zukunftsweisenden Charakter.

Insofern entsteht auch kein neuer besonderer Bedarf, Grund und Boden in Anspruch zu nehmen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und ihre gegenseitige Wechselwirkungen sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten und somit auch nicht zu untersuchen, da sich das Aufstellungsverfahren auf diese Schutzgüter nicht auswirkt.

Es handelt sich, wie schon angedeutet um einen, zum größten Teil schon bebauten Bereich, der als unbeplanter Innenbereich schon eine weitgehende bauliche Entwicklung erfahren hat.

Im übrigen wird auf die Aussagen diese Begründung verwiesen.

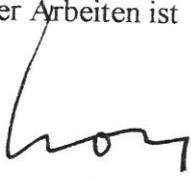
#### Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde, oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80547, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bergneustadt, den 19.09.2003

  
Noss  
Bürgermeister